

## Fehlerhafte Abstimmung: Ist der Beschluss nichtig oder lediglich anfechtbar?

**Fehler bei der Abstimmung, die sich auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt haben, führen grundsätzlich nur zur Anfechtbarkeit der gefassten Beschlüsse. Nur ausnahmsweise sind die gefassten Beschlüsse nichtig. Eine solche Ausnahme liegt vor, wenn eine geordnete Beschlussfassung wegen „massiver“ Angriffe auf Versammlungsteilnehmer – nicht mehr möglich war.**

BGH, U.v. 27.3.2009 – V ZR 196/08 – [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)  
zu den Anforderungen an die Klagebegründung, vgl. Info M 2009, 343 (in dieser Ausgabe)  
zur Begründungsfrist, vgl. Info M 2009, 342 (in dieser Ausgabe)

**Der Fall:** Ein Wohnungserbbauberechtigter ficht Beschlüsse mit Klage vom 18.9.2007 fristgemäß an. Eine Klagebegründung behält er sich vor.

Ebenfalls fristgemäß erheben noch zwei andere Erbbauberechtigte Anfechtungsklage, die sie zugleich näher begründen: Die Abstimmung sei fehlerhaft gewesen, weil es u.a. zu einem tätlichen Angriff auf den Geschäftsführer der Verwalterin gekommen sei. Etwas später nehmen sie ihre Klagen aber wieder zurück.

Rund 3 Monate später wird die noch anhängige Klage vom 18.9.2007 begründet: Die Versammlung habe das in § 25 Abs. 3 WEG vorgeschriebene Quorum für die Beschlussfassung verfehlt und sei beschlussunfähig gewesen. Im Übrigen macht sich der Erbbauberechtigte den Vortrag aus den zurückgenommenen Klagen zu Eigen.

Das Amtsgericht weist die Klage wegen Versäumung der Begründungsfrist gem. § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG ab. In der Berufungsinstanz beruft sich der Erbbauberechtigte auf die Nichtigkeit der Beschlüsse – ohne Erfolg. Er geht in die Revision.

### § 23 WEG Wohnungseigentümersversammlung

(4) Ein Beschluss, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, ist nichtig. Im Übrigen ist ein Beschluss gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist.

### § 25 WEG Mehrheitsbeschluss

(3) Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Mit-eigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten

**Hintergrund:** Ein Beschluss ist nach § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG nichtig, wenn er

- gegen Vorschriften des WEG oder anderer Gesetze verstößt, auf deren Einhaltung nicht verzichtet werden kann, vgl. Bärmann (*Merle*), WEG, 10. Aufl. 2008, § 23 Rdn. 128;
- gegen die guten Sitten verstößt, vgl. BGH, 4.5.1995 – V ZB 5/95 – BGHZ 129, 239 betr. generelles Hundehaltungsverbot;
- in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingreift, vgl. OLG Hamm, 7.11.1985 – 15 W 181/85 – NJW-RR 1986, 500 betr. zeitl. Beschränkung des Musizierens oder
- die Grenzen der Beschlusskompetenz der Gemeinschaft überschreitet, vgl. BGH, 20.9.2000 – V ZB 58/99, betr. „Jahr-

hundertentscheidung“ betr. Zitterbeschluss – hier: Sondernutzungsrechtseinräumung durch Mehrheitsbeschluss

**Die Entscheidung:** Der Erbbauberechtigte verliert auch beim BGH. Die Beschlüsse seien aufgrund der Anfechtungsklage nicht aufzuheben, weil der Kläger die Klagebegründungsfrist nicht eingehalten habe, vgl. hierzu näher Info M 2009, 342 – in dieser Ausgabe. Die Beschlüsse seien aber auch nicht nichtig: Der Kläger dürfe sich auch noch in der Berufungsinstanz auf Nichtigkeit berufen. Zwar dürfe wegen § 531 Abs. 2 ZPO kein neuer Vortrag erfolgen. Aber: „Die Gründe für eine Anfechtungsklage können [...] zur Nichtigkeit des angefochtenen Beschlusses führen. Hieran hat sich nach neuem Verfahrensrecht nichts geändert.“ (Verweis auf BT-Drucks. 16/887 S. 38). Im Übrigen sei die Nichtigkeit auch schon deswegen zu prüfen, weil der Kläger sich den Vortrag der (vormaligen) Streitgenossen zu Eigen gemacht habe. Das Versäumen der Begründungsfrist schade dabei nicht. Denn diese Frist gelte nur für die Anfechtung von Beschlüssen, nicht jedoch für die Feststellung ihrer Nichtigkeit (Verweis u.a. auf *Senat*, 16.1.2009 – V ZR 74/08 – Info M 2009, 136 ff.).

Es seien jedoch keine Nichtigkeitsgründe ersichtlich. Dass die Versammlung u.U. beschlussunfähig war, führe lediglich zur Anfechtbarkeit der Beschlüsse, nicht hingegen zu ihrer Nichtigkeit (Verweis u.a. Bärmann (*Merle*), a.a.O. § 23 Rdn. 174). Das gelte selbst bei Manipulationen (Verweis auf KG, 28.11.1990 – 24 W 1683/90 – NJW-RR 1991, 530) oder bei Häufung von formellen Beschlussmängeln (Verweis auf Jennißen (*Elzer*), WEG 2008, § 47 Rdn. 14). Auch der von den Streitgenossen vorgetragene tätliche Angriff auf den Verwalter führe nur zur Anfechtbarkeit: „Anders könnte es sein, wenn es zu massiven Angriffen auf Versammlungsteilnehmer gekommen und eine geordnete Beschlussfassung deshalb nicht möglich gewesen wäre.“ Hier sei schon nicht ersichtlich, dass sich die Störung auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt hat.

**Praxishinweis:** Nichtigkeitsgründe werden oft überschätzt. Der sichere Weg ist die Anfechtung!